

## **Sonnige Wohnung mit Top-Raumanordnung im 4. Liftstock**



**Objektnummer: 17159**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Murlingengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	145,21 €
USt.:	16,62 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Hannes Engel

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien

T +43 1 888 74 22  
H +43 664 42 52 062

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









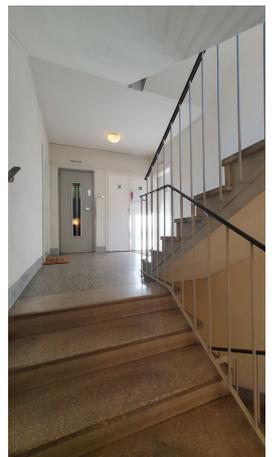


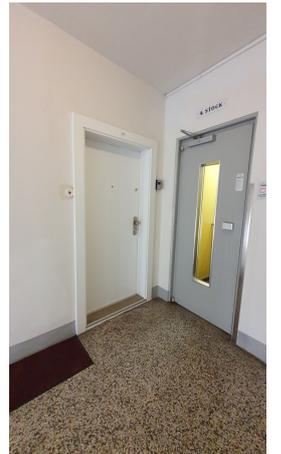
















# Objektbeschreibung

## Sonnige Wohnung mit Top-Raumanordnung im 4. Liftstock

Zum Verkauf steht eine helle Neubauwohnung (Baujahr 1965) im 4. Liftstock mit optimaler Raumaufteilung und schönem Ausblick.

### Highlights der Wohnung

- Ost- und Westausrichtung, dadurch morgens und abends Sonne
- (größtenteils) ruhige Lage
- alle Räume getrennt begehbar – hervorragende Raumaufteilung
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (vor Kurzem renoviert)
- separates WC
- Gasetagenheizung vorhanden (Leitungen über Putz)
- Sicherheitseingangstüre
- funktionsfähige Fenster und Innentüren
- oberste Etage (4. OG) mit schönem Ausblick
- helle, freundliche Atmosphäre
- solide Bauweise, guter Energiewert
- **Renovierungspotential:** Wohnung ist bewohnbar, erfordert jedoch Modernisierungen (insbesondere Elektrik, WC und Oberflächen).

Mit überschaubarem Aufwand kann hier ein echtes Schmuckstück geschaffen werden.

### Lage

Die Wohnung liegt in der Murlingengasse (zwischen Aßmayergasse und Steinackergasse) in ruhiger und gleichzeitig verkehrsgünstiger Lage.

- U6 „Philadelphiabrücke“ in wenigen Gehminuten erreichbar
- Straßenbahnlinie 62 und Buslinie 59A in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Nahversorgung durch Geschäfte in der direkten Umgebung
- Parken aktuell problemlos möglich (Parkpickerlzone)

## **Gebäude**

Das Haus wurde ca. 1966 errichtet und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand.

- Personenlift bis in den 4. Stock
- Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche (mit Waschmaschine, Trockner, Trockenraum), Fahrradraum
- Großzügiges Kellerabteil

## **Kontakt:**

Mag. Hannes Engel

Tel.: 0664 / 42 52 062

E-Mail: [he@engelreal.at](mailto:he@engelreal.at)

Besuchen Sie [engelreal.at](http://engelreal.at), um mehr über uns und unsere aktuellen Angebote zu erfahren.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap